

Самудинов А. Р., Ли Ю. В.

Эл аралык башкаруу укук, каржы жана бизнес академиясынын магистранты, Кыргызстан
Саясий илимдеринин кандидаты, Эл аралык башкаруу укук, каржы жана бизнес
академиясынын доценти, Кыргызстан

Самудинов А. Р., Ли Ю. В.

магистрант Международной академии управления права финансов и бизнеса, Кыргызстан
кандидат политических наук, доцент Международной академии управления права
финансов и бизнеса, Кыргызстан

Samudinov A. R., Li U.V.

undergraduate International Academy of Management Law of Finance and Business, Kyrgyzstan
Candidate of Political Sciences, Associate Professor at the International Academy of
Management Law, Finance and Business, Kyrgyzstan

**КҮРӨӨ КЕЛИШИМИ БОЮНЧА ТАРАПТАРДЫН
УКУКТАРЫ ЖАНА МИЛДЕТТЕРИ**

ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН ПО ДОГОВОРУ О ЗАЛОГЕ

RIGHTS AND OBLIGATIONS OF THE PARTIES UNDER A PLEDGE AGREEMENT

Аннотация: Атап айтканда, күрөө жөнүндөгү келишим боюнча күрөө берүүчү менен күрөө кармоочунун укуктары жана милдеттери эске алуу менен түзүлгөн азыркы шарттарда, анын күчүнүн бүткүл мезгилдин ичинде коопсуздук кызматтары күрөөгө коюлган мүлктү кармап турууга мүмкүндүк берет. Макалa күрөө келишими боюнча тараптардын укуктары жана милдеттери боюнча анализ жүргүзүлгөн.

Аннотация: В современных условиях установленные особенности в отношении прав и обязанностей залогодателя и залогодержателя по договору о залоге позволяют сохранять обеспечительную функцию заложенного имущества на протяжении всего срока его действия. В статье дается анализ прав и обязанностей сторон по договору о залоге.

Annotation: In modern conditions, the established features in relation to the rights and obligations of the mortgagor and the mortgagee under the pledge agreement allow the security function of the mortgaged property to be maintained throughout its validity period. The article provides an analysis of the rights and obligations of the parties under a pledge agreement.

Ачык сөздөр: ипотека, күрөө берүүчү, күрөө кармоочу, милдеттенме.

Ключевые слова: залог, залогодатель, залогодержатель, обязательство.

Keywords: pledge, mortgagor, mortgagee, obligation.

Сторонами договора о залоге выступают залогодержатель, им является кредитор по основному обязательству, обеспеченному залогом, и залогодатель — либо сам должник по обязательству, обеспеченному залогом, либо лицо, не участвующее в этом обязательстве. В случае, если залогодателем является третье лицо, а не должник, подлежат применению нормы о поручительстве (ст. 343–348 ГК КР) [2]. Как к залогодателю, так и к залогодержателю для заключения договора о залоге предъявляются такие же требования,

как и для заключения других сделок. В качестве залогодержателя обычно выступают банки, фонды и т. д. В соответствии с законодательством залогодержателем может быть как юридическое лицо, так и физическое. Залогодержатель — это сторона договора о залоге, являющаяся кредитором по основному обязательству, обеспеченному залогом, которая имеет право получить удовлетворение своих денежных требований из стоимости заложенного имущества другой стороны — залогодателя преимущественно перед другими кредиторами и залогодателем, за изъятиями, установленными законом.

Залогодатель — это должник по обязательству, обеспеченному залогом, или лицо, не участвующее в этом обязательстве (третье лицо), но предоставляющее в залог недвижимое имущество, за счет которого залогодержатель имеет право получить удовлетворение своих денежных требований преимущественно перед другими кредиторами и залогодателем, за изъятиями, установленными законом. В качестве залогодателя в основном участвуют физические лица. Залогодатель может отдать имущество в залог по договору о залоге, только если он собственник этого имущества, либо имеет на него право хозяйственного ведения. Из чего следует, что предусмотренные законодательством права и обязанности залогодателя служат обеспечительной цели залогового правоотношения. Главной функцией обязанностей залогодателя является сохранение заложенного имущества за весь период действия договора о залоге, и обеспечение реального удовлетворения требований залогодержателя, в том числе в результате реализации ипотечного правоотношения происходит стимулирование залогодателя к должному исполнению обязательства, обеспеченного залогом. В законодательстве о залоге «явно просматривается приоритет интересов слабой стороны гражданского оборота; коей по смыслу законодателя является не должник, а кредитор; в нашем случае залогодержатель» [5, с.9]. Права залогодержателя (банка-кредитора), а именно требование на получение денежной суммы и право залога на имущество, которым подкрепляется финансовая состоятельность заемщика, можно запустить в экономический оборот. Следовательно, банк имеет право на их продажу, он выручает денежные средства, которые снова может использовать на кредитование. У заемщика появляется новый кредитор, который обладает прежними правами залогодержателя. Такие права может удостоверить закладная. Как известно закладной является ценная бумага, которая удостоверяет права залогодержателя по обеспеченному залогом денежному обязательству и по договору о залоге. Закладная удостоверяет следующие права: а. право залога на имущество, обремененное залогом; б. право на получение исполнения по денежным обязательствам, обеспеченным залогом, без представления других доказательств существования этих обязательств. В случае, когда залогодателем является третье лицо, сам должник вообще не участвует в качестве стороны в соответствующей ипотечной сделке. Здесь идет речь о лице, которое пожелает не принимать на себя ответственности в качестве поручителя за должника и заложить в обеспечение его долга какую-либо вещь [6, с. 5]. В то же время залогодатель — третье лицо не имеет права препятствовать удовлетворению требований кредитора за счет стоимости заложенной недвижимости. Область применения ипотечного кредитования существенно расширяют правила из п. 1 ст. 326 ГК КР, где заключение договора о залоге можно совершить не с заемщиком, а с третьим лицом. Теперь граждане, не имеющие недвижимости в собственности, получают возможность взять кредит, если иные лица, имеющие в собственности недвижимое имущество, станут залогодателями в обеспечение исполнения обязательств таких лиц. Органом, осуществляющим государственную регистрацию залога, закладная выдается залогодержателю — банку. До прекращения обязательства обеспеченного залогом, закладная может быть составлена и выдана залогодержателю, т. е. например, банку — кредитору.

Что касается предмета залога, то недвижимое имущество, составляющее предмет залога, остается у залогодателя или третьего лица. К залогодателю предъявляется основное требование являться собственником имущества, которое он передает в залог или владеть им на праве хозяйственного ведения. Такое требование считается необходимым. Залог предполагает принципиальный шанс для продажи предмета договора. Установление залога может осуществить только лицо, у которого есть право распоряжения соответствующим имуществом и возможность продажи заложенного имущества. В соответствии со ст. 33 Закона КР «О залоге», залогодатель обязан принимать все меры, необходимые для сохранения предмета залога, включая производство капитального и текущего ремонта до прекращения залога.

По договору о залоге залогодержатель вправе проверять по документам и фактически наличие, состояние и условия содержания имущества, заложенного по договору о залоге, даже если залогодатель передаст заложенное имущество на время во владение третьих лиц. Осуществляемая залогодержателем проверка не должна создавать неоправданные помехи для использования заложенного имущества залогодателем или другими лицами, во владении которых оно находится. Порядок страхования имущества, подлежащего залогоу, согласно п.2 ст. 13 Закона КР «О залоге» является обязательным, если договором о залоге не предусмотрено иное. При отсутствии в договоре о залоге иных условий о страховании заложенного имущества залогодатель обязан страховать за свой счет это имущество в полной стоимости от рисков утраты и повреждения. А если полная стоимость имущества превышает размер обеспеченного залогом обязательства, то на сумму не ниже размера обязательства (п. 2 ст. 13 Закона КР «О залоге»)[1].

Дальнейший залог может иметь место, если предшествующий залогодержатель не возражает против этого или же совершение таких действий не запрещено законом. Если предшествующий договор о залоге предусматривает условия, на которых может быть заключен последующий договор о залоге, последний должен быть заключен с соблюдением этих условий (п. 2 ст. 11 Закона КР «О залоге»). Если предшествующий договор заключен с нарушением этих условий, требования залогодержателя по последующему договору удовлетворяются в той степени, в какой их удовлетворение возможно в соответствии с условиями предшествующего договора о залоге. Ясно, что не каждое лицо даст согласие быть стороной в договоре залога, предметом которого является уже заложенное имущество. Поэтому закон возлагает на залогодателя обязанность сообщать каждому будущему контрагенту обо всех предшествующих залогах. Также залогодатель должен сообщить существо, размер и срок обеспеченных этими залогами обязательств (п. 4 ст. 11 Закона КР «О залоге»). В случае неисполнения этих условий залогодержатель имеет право по последующему договору потребовать расторжения договора и возмещения причиненных убытков. Правовое положение по общему правилу первоначального залогодателя не меняется нисколько от того, что после возникновения залогового отношения будет заключен еще один (или более) договор о залоге того же самого имущества [8, с. 103]. При заключении договоров о залоге залогодержателям будет нужно принять во внимание, что после процедуры заключения последующего договора о залоге изменение предшествующего договора, влекущее обеспечение новых требований предшествующего залогодержателя или увеличение объема требований, уже обеспеченных по этому договору, допускается лишь с согласия залогодержателя по последующему договору. Ясно, что залогодержатель обладает правом преимущественного удовлетворения своих требований по предшествующему договору о залоге. В тоже время законодательство не ограничивает возможность последующего залогодержателя для требования удовлетворения из стоимости заложенного имущества от сроков исполнения обязательств залогодателем, обеспеченных

предшествующими залогами, при нарушении которых у предшествующих залогодателей возникает право обратиться взыскание на предмет залога. Данная ситуация свойственна, когда требование последующего ипотечного залогодержателя возникло ранее.

Согласно п.1 ст. 15 Закона КР "О залоге" залогодатель может распоряжаться заложенным имуществом путем продажи, дарения (за исключением земельных участков сельскохозяйственного назначения), обмена, внесения его в качестве вклада в имущество хозяйственного товарищества или общества либо в качестве паевого взноса в имущество кооператива или иным способом, лишь с письменного согласия залогодержателя, и если это право прямо оговаривается в договоре о залоге либо в соглашении об удовлетворении требований залогодержателя во внесудебном порядке, заключенном одновременно с договором о залоге или в последующих соглашениях залогодателя с залогодержателем. Нужно сказать, что залогодатель вправе завещать заложенное имущество. Условия договора о залоге или иного соглашения, ограничивающие это право залогодателя, ничтожны. В результате отчуждения имущества, которое было приобретено по договору о залоге, перешедшее другому лицу в порядке правопреемства, в том числе в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования, становится на место залогодателя и несет все обязанности последнего по договору о залоге. Теперь оно возлагает на себя обязанности по договору о залоге, включая и те, что не были надлежаще выполнены первоначальным залогодателем. Если же залогодатель решит без согласия залогодержателя продать, поменять, подарить и т. п. имущество, состоящее в залоге, то залогодержатель вправе: а. потребовать признания сделки недействительной; б. потребовать досрочного исполнения обязательства и обратиться взыскание на заложенное имущество независимо от того, кому оно принадлежит. Залогодатель вправе сдавать заложенное имущество в аренду, передавать его во временное безвозмездное пользование и предоставлять право ограниченного пользования этим имуществом (сервитут). Аренда действует при условиях, что срок, на который имущество предоставляется в пользование, не превышает срока обеспеченного залогом обязательства, а также имущество предоставляется в пользование для целей, соответствующих назначению имущества (п. 1 ст. 16 Закона КР «О залоге»). Подводя итог, можно выделить основные моменты. Залогодатель вправе владеть и пользоваться предметом залога. Страховать за свой счет предмет залога в полной его стоимости. Распоряжаться как ему нужно полученными от использования предмета залога доходами, продукцией (стороны могут предусмотреть иное в договоре). Передавать по завещанию предмет залога без согласия залогодержателя. Требовать возвратить предмет залога из чужого незаконного владения. Если же произошла гибель или повреждение предмета залога, требовать прекращения прав собственности по основаниям, предусмотренным в законе заменить или восстановить предмет залога. Немедленно уведомлять залогодержателя о возникновении угрозы утраты или повреждения предмета залога. Залогодержатель вправе в особом порядке удовлетворить свои требования из стоимости заложенного имущества. Сделать проверку по документам и фактическому наличию и состоянию предмета залога. Должен не мешать, залогодателю владеть предметом залога и пользоваться. Запрашивать от залогодателя мер необходимых для обеспечения сохранности предмета залога. Не препятствовать залогодателю самостоятельно распоряжаться полученными от предмета залога доходами (если иное не установлено). Требовать от любого лица прекращения посягательств на предмет залога. Не требовать от залогодателя замены предмета залога в случае его гибели или повреждения, или прекращения прав собственности по основаниям, предусмотренным в законе. Получить преимущественное удовлетворение из суммы причитающегося залогодателю страхового возмещения, в случае изъятия (выкупа у последнего предмета

залога для государственных или общественных нужд), если не происходит его замена другим имуществом.

Список использованной литературы:

1. Закон Кыргызской Республики О залоге от 12 марта 2005 года, №49.
2. Гражданский кодекс Кыргызской Республики ч.1 от 8 мая 1996 года, №15.
3. Гражданский кодекс Кыргызской Республики ч.2 от 5 января 1998 года, №1.
4. Викторов Р. Н. Правовая конструкция договора залога в российском законодательстве // Диссертация. — Рязань: 2011.
5. Завидов Б., Короткое А., Гусев О. Обращение взыскания на ипотечное имущество и его реализация на торгах и аукционах // Законодательство и экономика. 2000. № 3.
6. Новицкий И. Б., Лунц Л. А. Общее учение об обязательстве. — М. — 1959 г.
7. Косенко Е. В. Залог недвижимости по гражданскому праву РФ: Автореф. Дис. Канд. Юрид. Наук/ Е. В. Косенко. – Саратов, 2004.
8. Захарова Н. Н. Комментарий к Федеральному закону «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (постатейный). — М.: Юрайт, – 1999.

References:

1. Law of the Kyrgyz Republic On Pledge of March 12, 2005, No. 49.
2. Civil Code of the Kyrgyz Republic, part 1 of May 8, 1996, No. 15.
3. Civil Code of the Kyrgyz Republic, part 2 of January 5, 1998, No. 1.
4. Viktorov, R.N. Legal construction of a pledge agreement in Russian legislation // Thesis. - Ryazan: 2011.
5. Zavidov B., Korotkoe A., Gusev O. Recovery of mortgage property and its implementation at auction and auctions // Legislation and Economics. 2000. № 3.
6. Novitsky I. B., Lunts L. A. General doctrine of commitment. - M. - 1959
7. Kosenko E.V. Real estate mortgage on civil law of the Russian Federation: Author's abstract. Dis. Cand. Legal Sciences / E.V. Kosenko. - Saratov, 2004.
8. N.N. Zakharova. Commentary to the Federal Law “On Mortgage (Pledge of Real Estate)” (item-by-item). - M. : Yurayt, - 1999.

Рецензент: к.ю.н., доцент Токтомбаева А.Ж.